

不動產景氣趨勢

本不動產景氣趨勢相關資訊主要摘自國泰房地產指數季報，並獲計畫主持人張金鶚教授之首肯刊登，詳細資料請參閱網站

<http://www.cathay-red.com.tw/housing.htm>。

國泰房地產指數季報(110年第2季)

一、全國房地產指數綜合評估

全國相較上一季價穩量縮，相較去年同季價量俱穩。本季開價、議價率、成交價維持穩定；推案量減少、成交量減少，銷售率維持穩定。5月中全台進入三級警戒，房市成交量急縮。綜合本季房市，相較上季或去年同季，全國房市價格維持穩定，成交量短期下滑；未來營建成本漲幅趨勢為觀察重點。

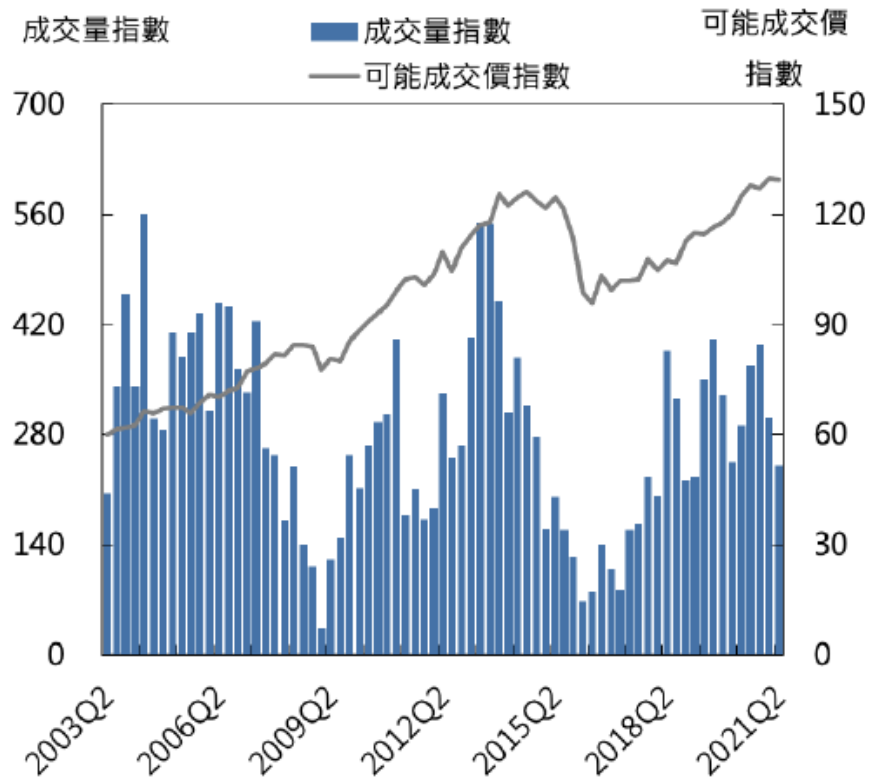
綜合評估-全國(110年第2季)

全國		指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格		129.45	30.71 萬元/坪	-0.31%	3.37%
議價率		75.23	13.45%	0.00	0.16
開價		122.83	35.49萬元/坪	-0.31%	3.56%
推案量	金額	165.95	2,456億元	-27.00%	-35.83%
	戶數	198.99	17,749戶	-18.63%	-20.70%
30天銷售率		120.78	11.45%	-0.26	0.41
30天成交量指數	金額	203.72	--	-28.62%	-33.43%
	戶數	240.33	--	-20.44%	-17.73%

資料來源：

國泰房地產指數季報，六項指數原本以2010年為基期，自2017年第一季起皆改以2016年(民國105年)全年結果作為新基期，進行調整(指數基期2016年=100)

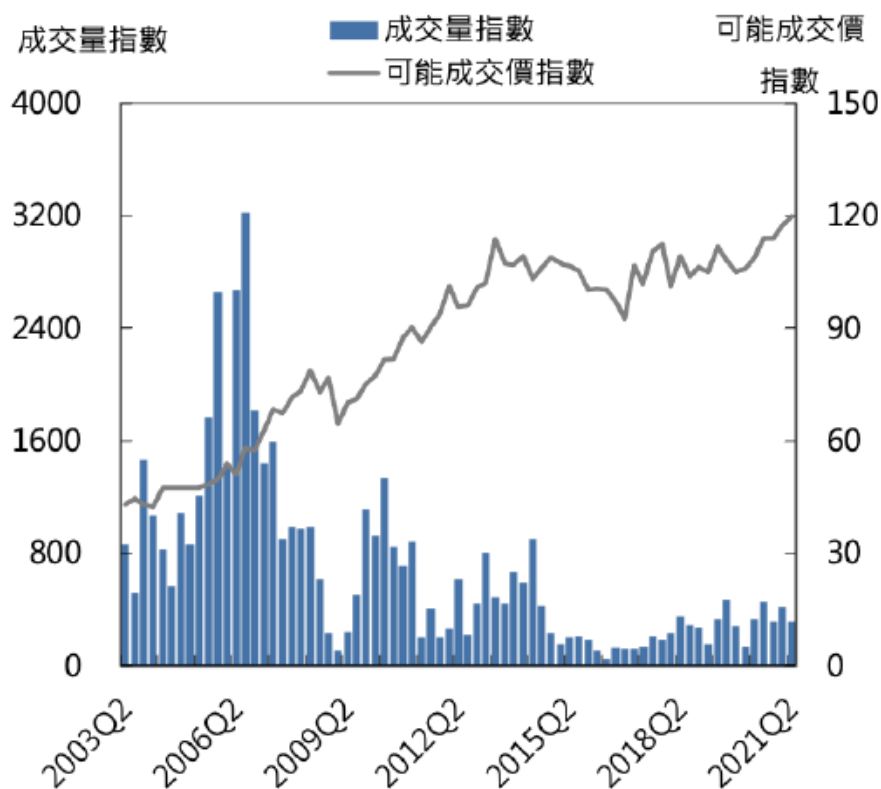
全國價量指數趨勢圖（季）



二、七大都市房地產指數綜合評估

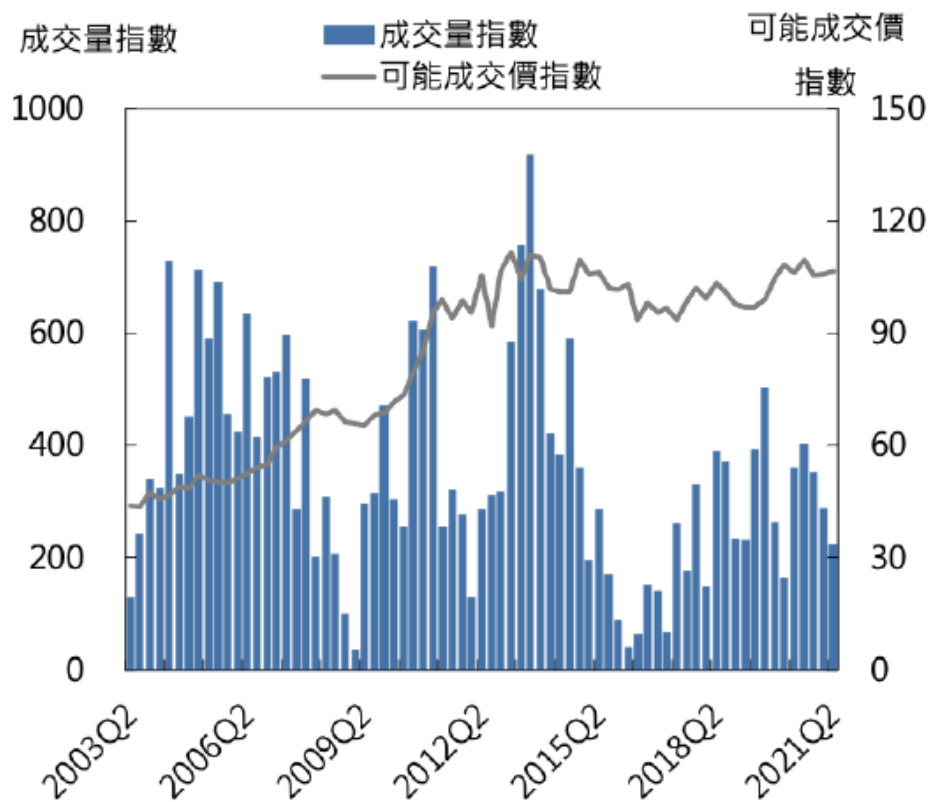
(一) 台北市相較上一季價穩量縮；相較去年同季價漲量穩；主要推案價格為單價100萬元以上產品，佔推案戶數四成。相較去年同季，本季台北市開價、成交價持續攀升，疫情衝擊下，推案金額較去年同期減少近六成，惟銷售率增加近4個百分點，成交戶數維持穩定。整體而言，本季精華區推出多件都更案故價漲量穩，房市表現偏熱。

台北市價量指數趨勢圖（季）



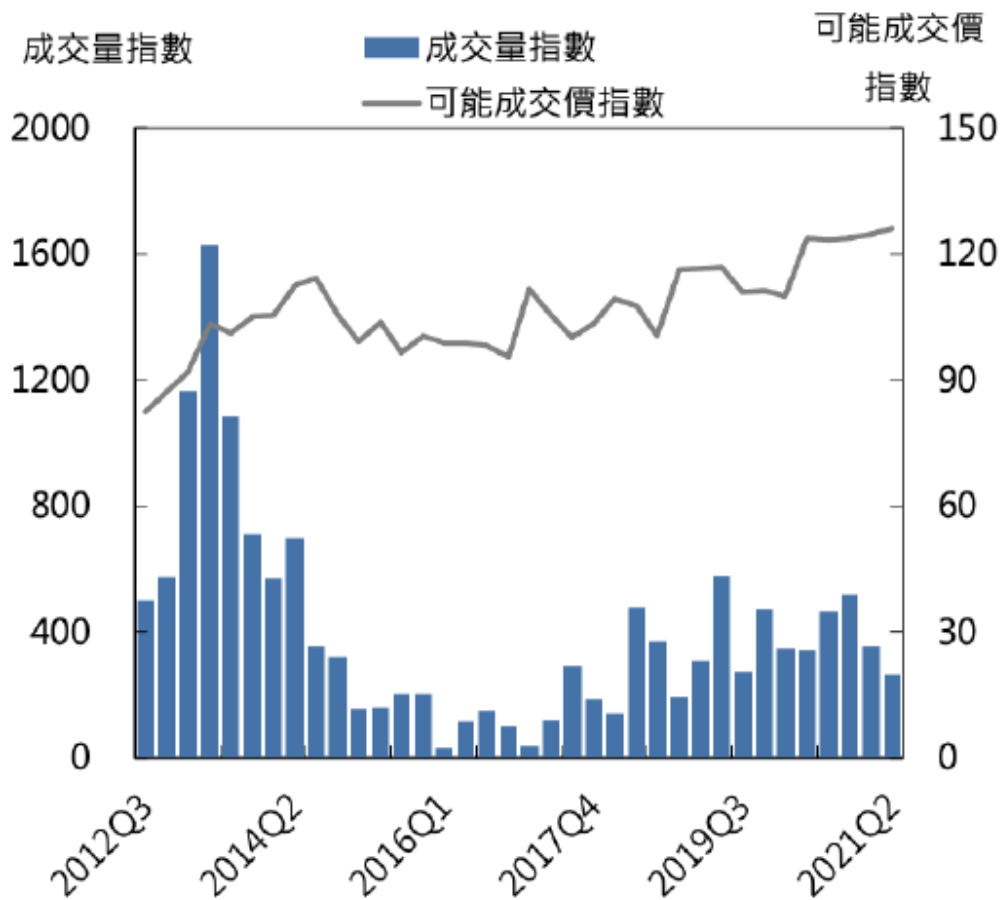
(二) 新北市較上一季價量俱穩，相較去年同季價穩量縮；主要推案價格為單價50萬元以上產品，佔推案戶數六成。相較去年同季，本季新北市成交價仍持穩，疫情衝擊下，推案金額減少四成多，為三年來新低，成交戶數亦減少三成多。整體而言，本季價穩量縮，房市表現偏弱。

新北市價量指數趨勢圖（季）



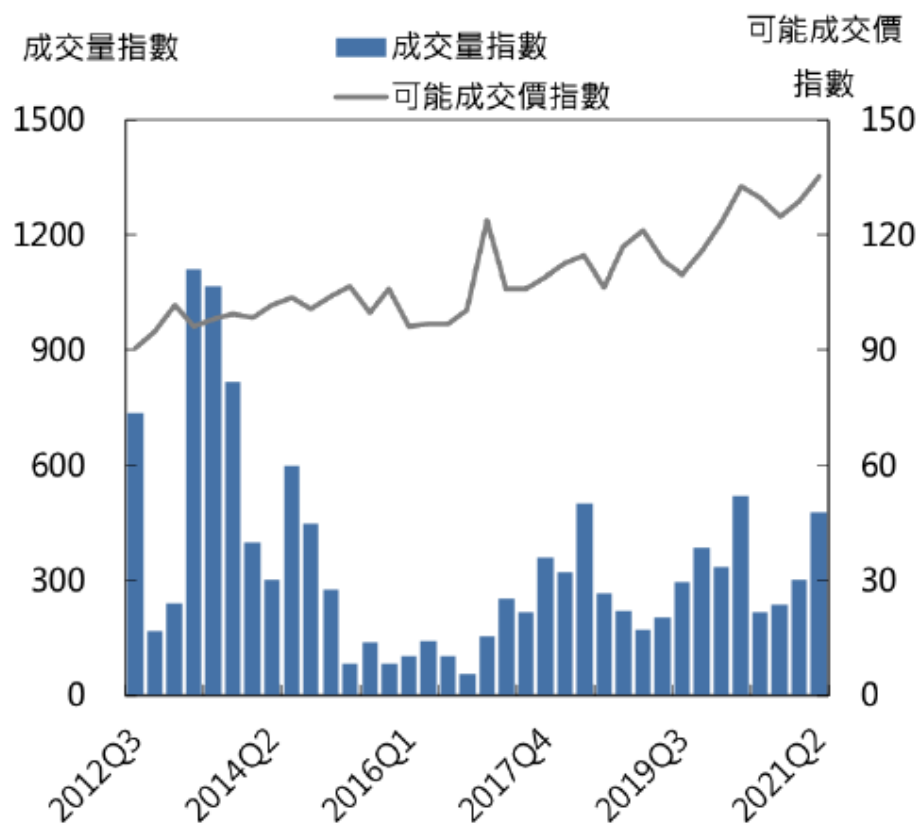
(三) 桃園市相較上一季價穩量縮，相較去年同季價量俱穩；主要推案價格為單價30萬元以上產品，佔推案戶數五成多。相較去年同季，本季桃園大案於5月初推出故受疫情影響較小，推案量、成交量仍維持穩定；惟議價率擴大、銷售率不及一成，應留意後續房市變化。整體而言，本季價量俱穩，房市表現穩定。

桃園市價量指數趨勢圖（季）



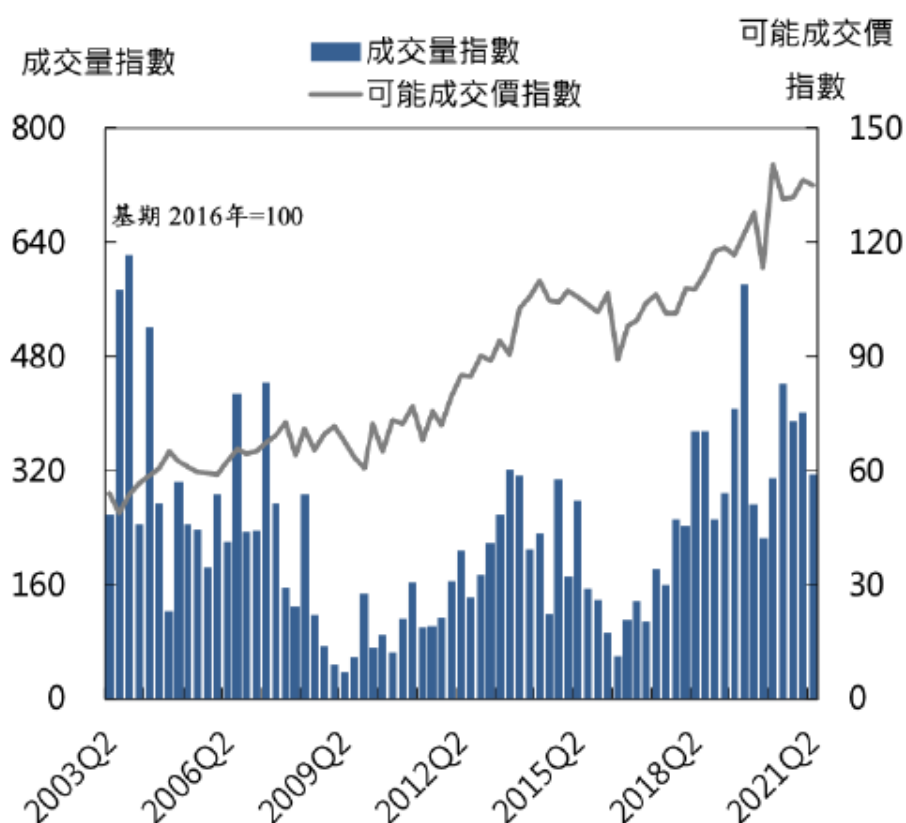
(四) 新竹縣市相較上一季價量俱漲，相較去年同季價量俱穩；主要推案價格為單價30萬元以上產品，佔推案戶數六成多。相較去年同季，本季新竹開價成交價持續上漲，雖受疫情影響推案量縮，銷售率仍逆勢成長，創2015年以來新高點，應與區域供給少、電子科技產業景氣持續熱絡有關。整體而言，本季價量俱穩、房市表現穩定。

新竹縣市價量指數趨勢圖（季）



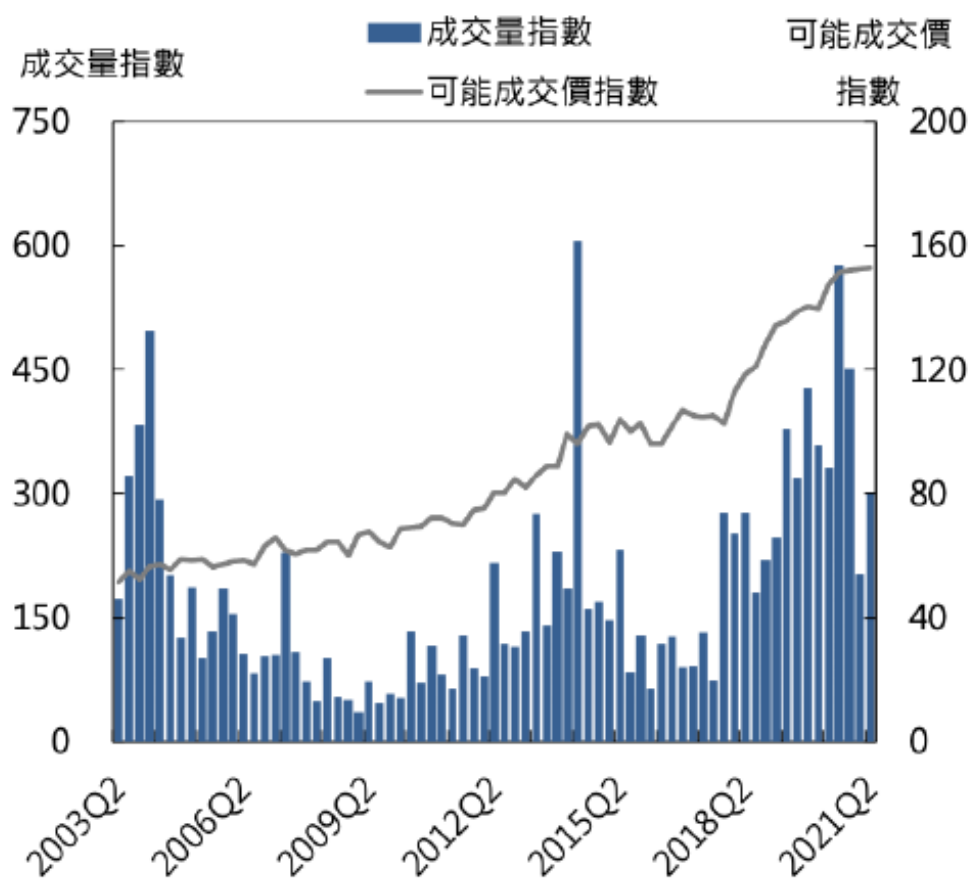
(五) 台中市相較上一季價量俱穩，相較去年同季價跌量穩。主要推案價格為25~40萬元產品，佔推案戶數近七成。受疫情影響，多數個案延後推案，整體供給量能下滑，惟與去年同期相比仍維持穩定。由於台中重劃區推案量大，同區新案比價效應，議價空間擴大，亦影響銷售表現。整體而言，本季價跌量穩，主要受推案區位外移影響致成交價下跌，房市表現偏冷。

台中市價量指數趨勢圖（季）



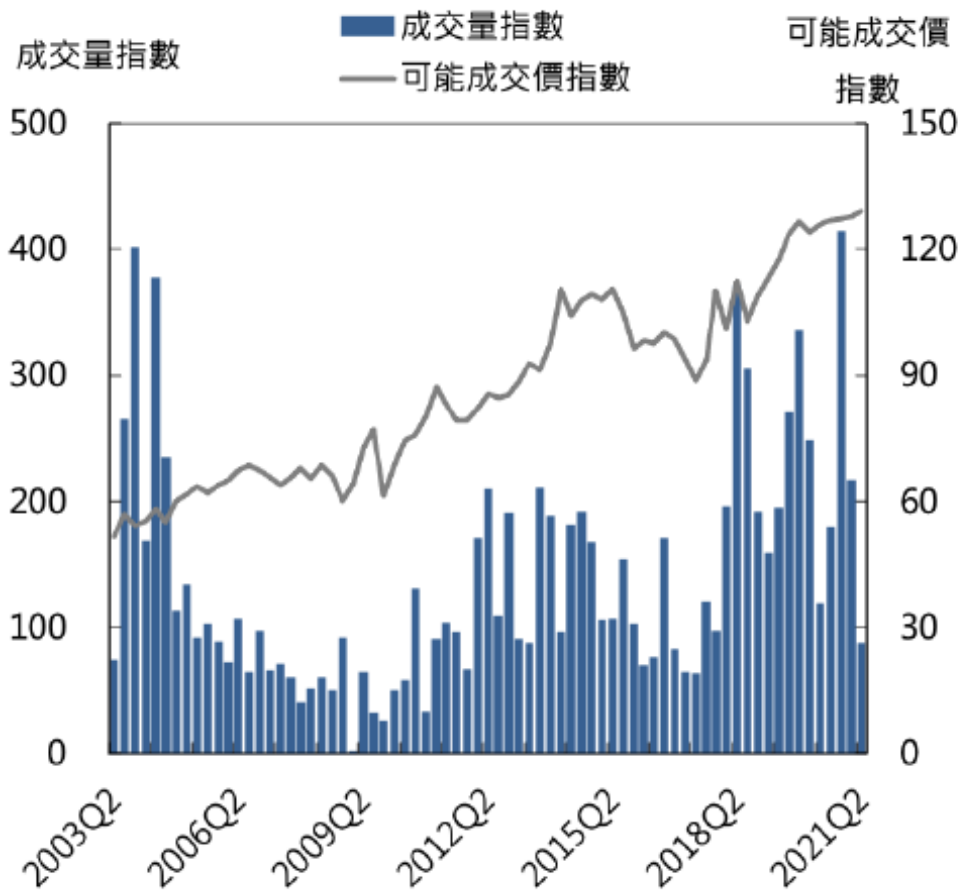
(六) 台南市相較上一季及去年同季皆為價量俱穩；主要推案價格為單價25萬元以上產品，佔推案戶數七成多。相較去年同季，開價維持穩定，議價率縮減，成交價維持穩定；整體推案金額仍增加二成多，推案及成交戶數皆維持穩定。整體而言，台南房市在南科擴廠效應下，產業及房市持續暢旺，亦帶動房價成長，本季價量俱穩，房市表現穩定。

台南市價量指數趨勢圖（季）



(七) 高雄市相較上一季及去年同季皆為價穩量縮；主要推案價格為未滿25萬元產品，佔推案戶數四成。相較去年同季，成交價維持穩定，議價率縮減，建商延後推案，推案量及成交量均減少，成交戶數創新低。整體而言，本季價穩量縮，市場表現偏弱。

高雄市價量指數趨勢圖（季）



三、結論

- (一) 國際經濟金融情勢方面，全球經貿活動持續升溫，經濟可能強勁復甦，惟仍受COVID-19疫情反覆、國際主要經濟體之央行貨幣政策走向等不確定性影響。
- (二) 國內經濟金融情勢方面，因疫情轉趨嚴峻，第2季經濟成長略緩，惟民間投資與輸出動能穩健，依主計處估計全年經濟成長可望逾5%；因原油等原物料價格持續走揚，本年國內通膨預測上修，目前仍屬溫和。6月央行理事會廣續當前寬鬆貨幣政策，維持政策利率不變。
- (三) 央行於去年12月、今年3月兩度調整選擇性信用管制措施，目前購屋貸款年增率略增，建築貸款年增率續降；加以7月1日起實施的房地合一稅2.0及實價登錄2.0，預期未來投機炒作情況可能降低。
- (四) 從四季移動趨勢觀察，本波成交價與前波高峰相比，新北已接近前波高點，其餘地區均較前波為高；但成交量呈現兩極發展，桃竹以北地區仍處相對低檔，中南部地區已超過前波高點。
- (五) 相較去年同季，本季成交價除台中因推案區位偏外圍故下跌外，其餘皆維持穩定或上漲；本季成交量，新北、高雄減少，其餘地區維持穩定。
- (六) 綜合本季房市，相較上季或去年同季，全國房市價格維持穩定，成交量短期下滑；未來營建成本漲幅趨勢應為觀察重點。